

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Balance General al 30 de junio de 2021
Cifras en USD

	Notas	30 de junio de 2020 con cambios en la presentación	30 de junio de 2021
ACTIVOS			
		66,359,649.08	107,356,543.06
ACTIVOS CORRIENTES			
711		1,156,649.43	15,579,248.76
713		734,168.42	1,124,352.73
7123		8,094,170.06	4,647,467.29
7121		0.00	3,312,201.00
7141		114,139.24	671,991.54
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		10,099,127.15	25,335,261.32
ACTIVOS NO CORRIENTES			
715		55,952,400.00	81,042,393.59
718	1	308,121.93	978,888.15
717		0.00	0.00
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		56,260,521.93	82,021,281.74
PASIVOS			
		1,119,063.23	1,282,546.29
PASIVOS CORRIENTES			
722		457,258.64	457,710.58
7231	1, 2	340,577.75	333,380.28
726		116,543.55	109,002.41
		137.34	15,327.89
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		457,258.64	457,710.58
PASIVOS NO CORRIENTES			
726	2	661,804.59	824,835.71
725		0.00	0.00
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		661,804.59	824,835.71
PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES			
		65,240,585.85	106,073,996.77
731101	1	62,944,000.00	100,000,000.00
731102	3	696,739.01	2,266,245.87
733101	3	1,599,846.84	3,807,750.90
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO ATRIBUIBLES A LOS APORTANTES		66,359,649.08	107,356,543.06

Nota 1: Los rubros "Disponible", Instrumentos financieros corrientes", "Cuentas y documentos por cobrar", "Otros activos e intangibles neto de amortizaciones", "Cuentas y documentos por pagar" y "Aportes" del periodo anterior cambiaron los nombres por "Efectivo y equivalente de efectivo", Inversiones a costo amortizado", "Arrendamientos y otras cuentas por cobrar", "Otros activos", "Cuentas por pagar" y "Cuotas de participación", respectivamente.

Nota 2: Se separan del rubro "cuentas por pagar" los depósitos no identificados por USD 137.34 y depósitos de inquilinos por USD 661,804.59 y se clasifican como "Otros pasivos" y "Otros pasivos no corrientes", respectivamente.

Nota 3: Se incluyen los resultados del ejercicio dentro de los "resultados acumulados". En el estado de cambios en el patrimonio se muestran separados resultados del ejercicio, dividendos pagados, resultados acumulados y cualquier otro movimiento en el patrimonio atribuible de los aportantes.

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 30 de junio de 2021. En constancia firma la Presidenta y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":

Dolores Margarita
De La Altagracia
Pozo Perelló

Digitally signed by Dolores
Margarita De La Altagracia
Pozo Perelló
Date: 2021.07.29 17:02:29
-04'00'



Richard
Pouetier
Castro

Firmado digitalmente
por Richard Pouetier
Castro
Fecha: 2021.07.29
00:08:18 -04'00'

Dolores Margarita Pozo Perelló
Presidenta

Richard Pouetier Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal, S. A.
Estado de Resultados del 1 de enero al 30 de junio de 2021
Cifras en USD

	Notas	30 de junio de 2020 con cambios en la presentación	30 de junio de 2021
INGRESOS		2,513,601.65	3,695,811.50
7413 Arrendamientos	1	2,231,332.64	3,257,008.76
7414 Servicios	1	282,269.01	438,802.74
7419 Otros ingresos operacionales	1	0.00	0.00
7513 Gasto de servicios a los arrendatarios	2	255,801.34	1,106,408.85
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS NETOS		2,257,800.31	2,589,402.65
751101 Comisión por administración	1	389,558.35	647,647.68
7512 Generales y administrativos	2, 3	305,081.49	520,042.38
7431, 7514 Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	1	0.00	0.00
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		694,639.84	1,167,690.06
UTILIDAD (PÉRDIDAS) EN OPERACIONES		1,563,160.47	1,421,712.59
742 Ingresos financieros		135,520.59	112,692.28
7515 Gastos financieros	3	0.00	0.00
7434 Otros ingresos y ganancias	1	20,797.96	212,500.00
7516 Otros gastos y pérdidas	1	23,128.34	23,116.67
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA		1,696,350.68	1,723,788.20

Nota 1: Los rubros "Ingresos por arrendamientos", "Ingresos por mantenimiento", "Otros ingresos operativos", "Gastos operativos", "Gastos administrativos", "Ajuste valoración sobre inmuebles" "Otros ingresos" y "Otros gastos" del periodo anterior cambiaron los nombres por "Arrendamientos", "Servicios", "Otros ingresos operacionales", "Comisión por administración", "Generales y administrativos", "Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión", "Otro ingresos y ganancias" y "Otros gastos y pérdidas", respectivamente.

Nota 2: se separan los gastos incurridos en el mantenimiento de los edificios y servicios relacionados con los arrendamientos del rubro "Gastos administrativos".

Nota 3: se reclasifican USD 2,668.33 correspondiente a comisiones y cargos bancarios a "Generales y administrativos"

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 30 de junio de 2021. En constancia firma la Presidenta y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":

Dolores Margarita
De La Altagracia
Pozo Perelló

Digitally signed by Dolores
Margarita De La Altagracia
Pozo Perelló
Date: 2021.07.29 17:03:10
-04'00'



Dolores Margarita Pozo Perelló
Presidenta

Richard
Pouet
Castro

Firmado digitalmente
por Richard Pouet
Castro
Fecha: 2021.07.29
00:08:05 -04'00'

Richard Pouet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal S.A.
Estado de Cambio en el Patrimonio del 1 de enero al 30 de junio de 2021
Cifras en USD

Al 30 de junio de 2021

	Cuotas de participación	Valor pagado en exceso de valor nominal	Reservas de capital	Otros resultados integrales	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos iniciales al 1 de enero de 2021	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	3,763,962.70	77,789,253.11
Cambios en políticas contables	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos iniciales al 1 de enero de 2021 (ajustado)	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	3,763,962.70	77,789,253.11
Resultado del periodo - utilidad (pérdida) neta	0.00	0.00	0.00	0.00	1,723,788.20	1,723,788.20
Otros ingresos integrales	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total de resultados integrales	72,944,000.00	1,081,290.41	0.00	0.00	5,487,750.90	79,513,041.31
Distribución de dividendos	0.00	0.00	0.00	0.00	(1,680,000.00)	(1,680,000.00)
Recompra de cuotas de participación	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Emisión de cuotas de participación	27,056,000.00	1,184,955.46	0.00	0.00	0.00	28,240,955.46
Transferencia de reserva	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otras reclasificaciones	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Saldos al 30 de junio de 2021	100,000,000.00	2,266,245.87	0.00	0.00	3,807,750.90	106,073,996.77

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 30 de junio de 2021. En constancia firma la Presidenta y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":

Digitally signed by Dolores
Dolores Margarita De La
Margarita De La Altigracia Pozo
Altigracia Pozo Perelló
Perelló
Date: 2021.07.29 17:03:44 -04'00'

Dolores Margarita Pozo Perelló
Presidenta



Firmado digitalmente por
Richard Poueriet Castro
Fecha: 2021.07.29
00:07:55 -04'00'

Richard Poueriet Castro

Richard Poueriet Castro
Gerente de Contabilidad

Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I
RNC 1-31-74799-1
Administrado por AFI Universal S.A.
Estado de Flujo de Efectivo del 1 de enero al 30 de junio de 2021
Cifras en USD

	Notas	Enero - junio 2020	Enero - junio 2021
Flujos de efectivo originado por actividades de la operación:			
Cobro de arrendamiento y servicios a inquilinos	1	1,982,876.72	3,525,921.27
Intereses cobrados	1, 2	45,581.49	56,052.32
Otros cobros operacionales	1	1,770.40	16,467.57
Pagos por comisiones a la Administradora	3	-373,816.72	-541,482.90
Pagos a proveedores	1, 3	-246,796.54	-1,325,452.51
Otros pagos operacionales		-35.82	0.00
Flujo neto originado por actividades de la operación		1,409,579.53	1,731,505.75
Flujos de efectivo originado por actividades de inversión			
Adquisición de inversiones	1	-33,115,299.74	-10,061,466.61
Cobros por venta o cancelación de inversiones	1	34,415,676.11	5,400,000.00
Intereses cobrados	1, 2	96,629.90	62,836.88
Adquisición de propiedades de inversión	1	-25,000,000.00	-12,300,000.00
Adquisición de mobiliario y equipos		0.00	0.00
Cobros por ventas de propiedades de inversión		0.00	0.00
Cobros por ventas de mobiliario y equipos		0.00	0.00
Flujo neto originado por actividades de inversión		-23,602,993.73	-16,898,629.73
Flujo de efectivo originado por actividades de financiamiento			
Emisión de cuotas de participación	1	23,454,538.16	28,240,955.46
Recompra de cuotas de participación		0.00	0.00
Dividendos pagados	1	-750,000.00	-1,680,000.00
Flujo neto originado por actividades de financiamiento		22,704,538.16	26,560,955.46
Aumento (disminución) neto de efectivo y efectivo equivalente		511,123.96	11,393,831.48
Saldo inicial de efectivo y efectivo equivalente al inicio del período		645,525.47	4,185,417.28
Saldo final de efectivo y efectivo equivalente		1,156,649.43	15,579,248.76

Nota 1: Todos los rubros utilizados en el estados de flujo de efectivo presentan cambios en el nombre con respecto a los presentado en el periodo anterior, sin embargo, en todos, son muy similares y mantienen la esencia de lo que se incluye en cada uno.

Nota 2: Se separan los intereses cobrados por saldos en cuentas bancarias de los intereses cobrados por inversiones y se clasifican en actividades de operación y de inversión respectivamente.

Nota 3: Se separan los pagos por comisiones a la Administradora del resto de los pagos a proveedores y terceros.

"El presente documento contiene la información veraz sobre la operación y gestión de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión Universal (Fondo de Inversión Cerrado Inmobiliario Universal I) al 30 de junio de 2021. En constancia firma la Presidenta y el Ejecutivo Principal de Finanzas de la Sociedad":

Dolores Margarita
De La Altagracia
Pozo Perelló

Digitally signed by Dolores
Margarita De La Altagracia Pozo
Perelló
Date: 2021.07.29 17:04:26 -04'00'



Richard
Pouet Castro

Firmado digitalmente por
Richard Pouet Castro
Fecha: 2021.07.29
00:07:45 -04'00'

Dolores Margarita Pozo Perelló
Presidenta

Richard Pouet Castro
Gerente de Contabilidad